



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/KTHF/34981-39/2025.

Ügyintéző: Kamarásné Buchberger Edit

Jánoska-Orbán Hajnalka

Kapronczay Orsolya

Lázár Júlia

Némethné Fikó Krisztina

Kránicz Gergely

Telefon: (06-1) 77 66 280

Tárgy: A Budapest XI. kerületi 3336 hrsz-ú ingatlanon új kereskedelmi, szolgáltató és iroda funkciókkal kiegészített többlakásos lakóterület létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás

H A T Á R O Z A T

A **Nenuel Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft.** (1113 Budapest, Váci út 110.; KÜJ: 104741665; Céjegyzék szám: 01-09-345560; a továbbiakban: Kérelmező) meghatalmazásából a Progressio Mérnöki Iroda Kft. (1028 Budapest, Muhar utca 54., a továbbiakban: Meghatalmazott) által benyújtott előzetes vizsgálati eljárásra vonatkozó kérelem és előzetes vizsgálati dokumentáció, továbbá kiegészítései (a továbbiakban együttesen: Dokumentáció), valamint a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet] szerint lefolytatott előzetes vizsgálati eljárás alapján

megállapítom, hogy

a Budapest XI. kerületi 3336 hrsz-ú ingatlanon új kereskedelmi, szolgáltató és iroda funkciókkal kiegészített többlakásos lakóterület létesítésének

**jelentős környezeti hatása nincs,
környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.**

A tevékenység véglegessé vált építési és vízjogi létesítési engedély, majd az ezek alapján elkészült létesítményre vonatkozó használatbavételi és vízjogi üzemeltetési engedély birtokában kezdhető meg. Az építési engedélyhez és a használatbavételi engedélyhez szükséges a Pest Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság, hulladékgazdálkodási hatáskörben: Hulladékgazdálkodási Hatóság, természetvédelmi hatáskörben: Természetvédelmi Hatóság) környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdésben adott állásfoglalása is.

FELTÉTELEK, SZEMPONTOK, AMELYEKET A LÉTESÍTMÉNY TOVÁBBTERVEZÉSE SORÁN FIGYELEMBE KELL VENNİ:

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

1. A kivitelezőnek az alkalmazott géppark kiválasztása, valamint a véglegesített organizációs terv elkészítése után minden munkafázisra kiterjedő zajvédelmi tervet kell készítenie, amelyben a lehető legpontosabban meg kell határozni a munkafázisok során kialakuló zajterheléseket, illetve részletesen meg kell határozni az építés idejére vonatkozó zajvédelmi intézkedéseket.

2. A határérték-túllépéssel érintett területekre meg kell kérni a zajvédelmi határértékeke alóli felmentési kérelmet az adott építési fázis adott időszakára vonatkozóan a maximális túllépés megadásával.

A földtani közeg védelme szempontjából:

1. A földtani közeg minősége a kivitelezés, az üzemeltetés valamint a felhagyás során sem veszélyeztethető. A kockázatos anyagokkal kapcsolatban minden esetben be kell tartani a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] előírásait.
2. Az időben és megfelelő hatékonysággal történő kárelhárítás biztosítása érdekében az építkezés során rendelkezésre kell álljon a kárelhárítás általános eszközállománya (homok, tároló konténer, vagy egyéb felitató anyag).
3. A kivitelezés során bekövetkező esetleges káresemény esetén annak a mindenkori környezetvédelmi hatósághoz történő bejelentéséről, valamint a terület eredeti állapotának visszaállításáról Kérelmező köteles gondoskodni.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

1. A létesítés előtt szükségessé váló fa és cserje kivágást tenyészetű időszakon (szeptember 1. – március 31.) kívülre kell tervezni. A tenyészetű időszakban szükségessé váló növényzetirtást a védett madárfajok védelme érdekében a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (2509 Esztergom, Strázsa-hegy) szakembereivel a helyszínen egyeztetni kell. Az egyeztetésről jegyzőkönyvet kell készíteni.
2. Az építés során ideiglenesen nyitott gödrökbe és árkokba bekerült (csapdázódott) védett fajok egyedeit naponta, valamint a betemetés előtt ki kell menteni és megfelelő helyen szabadon kell engedni.

A Hulladékgazdálkodási Hatóság PE/KTHF/35483-4/2025. számú szakvéleménye alapján hulladékgazdálkodási szempontból:

1. „A tevékenység során az építési és bontási hulladékok kezelésének feltételeit meghatározó hatályos jogszabály előírásai szerint kell eljárni.
2. Az üzemelés, valamint az esetleges felhagyás során keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékokat azonosító kód szerint be kell sorolni és a környezet veszélyeztetését kizáró módon, a további kezelés, hasznosítás elősegítése érdekében szelektíven kell gyűjteni.
3. **A hulladékok további kezelésre csak az adott típusú hulladéokra érvényes hulladékgazdálkodási vagy egységes környezethasználati engedéllyel rendelkező szervezetnek adhatók át. A kezelési engedély meglétéről a hulladék átadását megelőzően Környezethasználonak meg kell győződnie.** A keletkező hulladékok kezelése során a hasznosítást előnyben kell részesíteni az ártalmatlanítással szemben.
4. A tevékenység során keletkező hulladékok megfelelő kezelését, elszállítását, hasznosítását, illetve ártalmatlanítását igazoló dokumentumokat (veszélyes hulladék esetén az „SZ”-jegyeket) be kell nyújtani a Hulladékgazdálkodási Hatóság részére.
5. A keletkező veszélyes hulladékok kezelése során be kell tartani a vonatkozó jogszabály előírásait.
6. A tevékenység során kitermelt talajt vagy más természetes állapotában meglévő anyagot azok szennyezettsége esetén, illetve abban az esetben, ha azokat nem a kitermelés helyén használják fel, hulladéknak kell besorolni és kezeléséről hulladékbirtokosként gondoskodni kell.

7. *Feltöltésre, visszatöltésre kizárólag hulladéknak nem minősülő tiszta ásványi anyag, illetve a hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó feltételek teljesülését igazoló dokumentummal rendelkező, szennyeződésmentes anyag használható fel. A felhasznált anyag eredetét igazoló dokumentumokat, illetve a hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó feltételek teljesülését igazoló dokumentumokat Környezethasználónak meg kell őriznie.*
8. *Az elkülönítetten gyűjtött, hasznosítható hulladékok kizárólag hulladékhasznosítás céljára adhatók tovább.*
9. *A keletkezett hulladékok szállítását, kezelését csak az adott hulladékra vonatkozó hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező szervezet végezheti.*
10. *A keletkező hulladékokról nyilvántartást kell vezetni és adatszolgáltatást teljesíteni a Hulladékgazdálkodási Hatóság részére.*
11. *A tevékenység során gondoskodni kell a hulladékképződés megelőzéséről, a képződő hulladék mennyiségének és veszélyességének csökkentéséről, a hulladék hasznosításáról, továbbá környezetkímélő ártalmatlanításáról.”*

A Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság)
30414/10806/2025.ált. számú szakvéleménye alapján, vízügyi és vízvédelmi szempontból:

1. *„A tevékenység nem járhat az érintett környezeti elemek (talaj, felszíni és felszín alatti vizek) veszélyeztetésével, illetve károsításával. Az esetlegesen bekövetkező környezetszennyezésért és annak ártalommentes megszüntetéséért az ingatlan tulajdonosát és használóját egyetemleges felelősség terheli.*
2. *A földtani közeg, a felszíni és a felszín alatti vizek minősége nem veszélyeztethető. A tevékenység (üzemeltetés, felhagyás) során be kell tartani a felszíni és felszín alatti vizek minősége nem veszélyeztethető, be kell tartani a felszín alatti vizek védelméről szóló rendelet és a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló rendelet, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg, a felszíni és a felszín alatti víz ne szennyeződjön.*
3. *A tevékenységek végzése során biztosítani kell, hogy a talaj és a felszín alatti víz szennyezőanyag tartalma ne haladja meg a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló rendeletben előírt, az egyes szennyező komponensekre vonatkozó (B) szennyezettségi határértéket.*
4. *A felszín alatti vizek védelméről szóló rendelet alapján tevékenység csak:*
 - *környezetvédelmi megelőző intézkedésekkel végezhető a külön jogszabály szerinti legjobb elérhető technika, illetve a leghatékonyabb megoldás alkalmazásával;*
 - *ellenőrzött körülmények között történhet,*
 - *úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát, a környezeti célkitűzések teljesülését.*
5. *A felszín alatti vizek védelméről szóló rendelet értelmében a felszín alatti vizek jó állapotának biztosítása érdekében a tevékenység csak úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát, a környezeti célkitűzések teljesülését.*
6. *A telephely területén belül a földtani közegre, felszín alatti vízre potenciális veszélyforrást jelentő létesítmények műszaki védelmének rendszeres ellenőrzéséről, karbantartásáról Környezethasználónak gondoskodnia kell.*
7. *A tevékenység folytatása során a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló rendeletben foglaltakat figyelembe kell venni.*

8. **A felszín alatti vizekbe vagy földtani közegbe szennyezőanyagok bevezetése még havária esetén is tilos.**
9. A tevékenység végzése során esetlegesen keletkező kockázatos anyagokkal szennyezett anyagok csak fedett, kármentő tálcával és megfelelő műszaki védelemmel ellátott területen tárolhatók oly módon, hogy onnan a felszín alatti vizekbe szennyező/veszélyes anyag ne kerülhessen.
10. Szennyezés észlelése esetén, a kárelhárítást a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló rendelet, valamint a felszín alatti vizek védelméről szóló rendelet előírásait követve kell elvégezni. A talajba vagy a felszín alatti vizekbe esetlegesen bekerülő szennyezőanyag(ok)ra vonatkozóan a vízminőség-vizsgálatokat el kell végezni.
11. A tevékenység során esetlegesen bekövetkező káresemény (havária), a felszín alatti víz, valamint a földtani közeg szennyeződése esetén annak felszámolásáról, a terület eredeti állapotának visszaállításáról Környezethasználó köteles gondoskodni. A havária eseményt telefonon azonnal, írásban legkésőbb a következő napon be kell jelenteni a vízügyi hatóságnak.
12. **A tervezett tevékenység nem okozhatja a térség talajvíz viszonyainak káros megváltozását.**
13. **A tervezett mélyépítési szerkezetnek nem lehet káros hatása a környező épületek szigetelésére és felúszás elleni stabilitására.**
14. **A környező épületek mélyépítési szerkezetének, szigetelésének megóvását műszaki megoldással vagy egyéb módon szükséges biztosítani.**
15. **Amennyiben a kivitelezési munkálatok során olyan földtani és hidrogeológiai viszonyokra derül fény, melyek az előzetes vizsgálatokból nem voltak előre láthatók, abban az esetben a tényleges viszonyok meghatározására ismételt vizsgálatok végrehajtása szükséges.**
16. A közcsatornába vezetett szennyvíz minőségének meg kell felelnie a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló rendeletben az „Egyéb befogadóba való közvetett bevezetés” esetére előírt küszöbértékeknek.

Felhívom a figyelmet, az alábbiakra:

- A területileg illetékes vízügyi hatóságtól elvi vízjogi engedély kérhető a vízlétesítmény terve-zését megelőzően, valamint vízimunka végzése, vízlétesítmény megvalósítása, átalakítása kizárólag vízjogi engedély (vízjogi létesítési engedély) birtokában történhet. Továbbá vízjogi engedély szükséges a vízlétesítmény használatba vételéhez és üzemeltetéséhez, a vízhasználatához (vízjogi üzemeltetési engedély) és a vízlétesítmény megszüntetéséhez (megszüntetési engedély).
- Amennyiben az épület kivitelezésekor, annak **állandó víztelenítése** válik szükségessé, úgy a víztelenítési terv benyújtásával a tervezett vízlétesítmények létesítésére, üzemeltetésére vonatkozóan a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben [a továbbiakban: 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet] meghatározott tartalmú engedélyezési dokumentáció és mellékletek benyújtásával vízjogi létesítési, üzemeltetési engedélyt kell kérni a vízügyi hatóságtól.
- Amennyiben a területen keletkező, kommunálistól eltérő minőségű szennyvizek (**mélygarázs csurgalékvíz**) tisztítására építőipari műszaki engedéllyel (ÉME), vagy CE megfelelőségi jelöléssel nem rendelkező berendezés kerül létesítésre, a vízjogi létesítési engedély a 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben meghatározott tartalmú dokumentáció és mellékletek benyújtásával, a vízügyi hatóságtól kérhető.
- Amennyiben előkezelő berendezés nem kerül beépítésre, vagy a beépítésre kerülő előtisztító berendezés ÉME engedéllyel vagy CE megfelelőségi jelöléssel rendelkezik, az arra vonatkozó bizonyítvány másolatának csatolásával, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] 3. számú melléklete szerint összeállított dokumentációval kibocsátási engedély a vízügyi hatóságtól kérhető.

- A vízjogi létesítési és kibocsátási engedély a vonatkozó jogszabály szerint előírt tartalmú dokumentáció csatolásával,
 - az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 35. § (2) bekezdése,
 - a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19. § (1) bekezdése és
 - a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 33/G. § (1) bekezdésének együttes figyelembevételével kérhető a Vízügyi Hatóságtól.”

A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya (a továbbiakban: Örökségvédelmi Osztály) **BP/2604/01538-2/2025. számú szakvéleménye alapján Örökségvédelmi szempontból:**

- I. „A tervezett, földmunkával járó beruházás a kulturális örökség védelméről szóló törvény szerint nagyberuházásnak minősül. A tárgyi ingatlanra vonatkozó előzetes régészeti dokumentációban foglaltakat be kell tartani, és azt a földmunkával járó tevékenység engedélyezésére vagy a földterület megszerzésére irányuló azon első hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemhez kell mellékelni, amelyben Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya, Örökségvédelmi Osztálya (továbbiakban: BFKH Örökségvédelmi Osztály) eljár vagy szakhatóságként, vagy a szakkérdés vizsgálatával közreműködik. Az előzetes régészeti dokumentációt a beruházóval kötött írásbeli szerződés alapján a Magyar Nemzeti Múzeum – Nemzeti Régészeti Intézet készíti el.
- II. Régészeti lelőhelyen, a tervezett beruházással összefüggő olyan tevékenységek, amelyekhez 30 cm mélységet meghaladó földmunka, tereprendezés, depó, feltöltés, töltés létesítése szükséges, és amelyek más hatóság - örökségvédelmi szakhatóság hozzájárulásával vagy szakkérdés vizsgálata alapján kiadott - engedélyéhez nem kötöttek, kizárólag BFKH Örökségvédelmi Osztály engedélye alapján végezhetők.
- III. Felhívom a figyelmet arra, hogy örökségvédelmi bírsággal (a továbbiakban: bírság) kell sújtani azt a természetes vagy jogi személyt és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet, aki (amely)
 - az a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben vagy más jogszabályban engedélyhez kötött tevékenységet a védetté nyilvánított vagy e törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökségi elemen engedély nélkül vagy attól eltérő módon végzi,
 - a védetté nyilvánított vagy e törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökség elemeit jogellenesen megsemmisíti vagy megrongálja, valamint
 - a védett kulturális örökségi elemet kötelezettségének elmulasztásával veszélyeztetni,
 - régészeti feltárást feltárási jogosultság nélkül vagy műemléki területen szakértői tevékenységet szakértői jogosultság nélkül végez,
 - nyilvántartott régészeti lelőhelyen a hatóság engedélye vagy nyilatkozata nélkül beruházást valósít meg.

Bírsággal sújtható az, aki a jogszabály által előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget.”

I.

A TEVÉKENYSÉGET JELLEMZŐ ALAPADATOK

A tevékenység ismertetése:

A **Nenuel Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft.** (1113 Budapest, Váci út 110.) meghatalmazásából a Progressio Mérnöki Iroda Kft. (1028 Budapest, Muhar utca 54.) benyújtotta a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályhoz (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság) a Budapest XI. kerületi 3336 hrsz-ú ingatlanon új kereskedelmi, szolgáltató és iroda funkciókkal kiegészített többlakásos lakóterület létesítésére vonatkozó kérelmet és előzetes vizsgálati dokumentációt (a továbbiakban: Dokumentáció).

A tervezési terület helye: Budapest XI. kerület 3336 hrsz-ú ingatlan (kivett intézményi épület, udvar)

A telek teljes területe: 23 381 m²

A tervek szerint kereskedelmi, szolgáltató és iroda funkciókkal kiegészített **471 db lakást** tartalmazó lakóterületet alakítanak ki. A területen meglévő felújított épületeket megtartják, a rossz állapotúak pedig bontásra kerülnek.

A Bartók Béla útra néző földszinti traktusban a földszinten ~ 460 m² összes alapterületű kis üzletsor, a Fraknó utca felőli szárny utca felőli, traktusában pedig ~ 720 m² irodasor kap helyet.

A kialakítandó gépkocsi parkolóhelyek száma összesen: 543 db

A gépkocsi parkolót kétszintes mélygarázsban helyezik el két szinten kihajtóval, a -1. és -2. szinten, jellemzően az terepszint feletti felépítmény vetületében.

A tervezett létesítmény beépítettség adatai:

Felszín feletti beépítettség:

Beépített alapterület: 9 423,02 m²
Beépítettség mértéke: 40,30 %
Burkolt felület: 8 820,29 m²
Burkolt felület mértéke: 37,72 %
Zöldfelület: 5 137,69 m²
Zöldfelület mértéke: 21,97 %

Felszín alatti beépítettség:

Beépített alapterület: 5 643,56 m²
Beépítettség mértéke: 24,14%

Környezetvédelmi azonosító – KTJ szám: 101801178

II. SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda településrendezési tervével való összhangjának megállapítása ügyében **Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Főjegyzője** (a továbbiakban: Főjegyző) FPH059/2246-5/2025/2025. számú szakhatósági állásfoglalásában az alábbi szakhatósági állásfoglalást adta:

„Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdése, valamint 1. melléklet 9. cím 20. sor A)-D) oszlopában foglalt kijelölés alapján Pest Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya a **„Budapest XI. kerületi 3336 hrsz.-ú ingatlanon új kereskedelmi, szolgáltató és iroda funkciókkal kiegészített többlakásos lakóterület létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás”** tárgyú kérelme ügyében a következő

h a t á r o z a t o t

hozom:

A „Budapest XI. kerületi 3336 hrsz.-ú ingatlanon új kereskedelmi, szolgáltató és iroda funkciókkal kiegészített többlakásos lakóterület létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás” tárgyú tervben

- **a településrendezési tervben és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülnek,**

ezért az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésében, valamint 1. melléklet 9. cím 20. sor A)-B) oszlopában megállapított hatásköröm szerint a szakhatósági hozzájárulást megadom.

Jelen határozatom ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs, az csak az eljáró hatóság határozata, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzése elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

III. EGYÉB

Jelen határozat az I. fejezetben foglalt alapadatokkal meghatározott létesítmény továbbtervezésére jogosít. Amennyiben a tervezés, a megvalósítás során, vagy azt követően bármikor a tevékenység módosítását, bővítését tervezik, erről szóló részletes leírással kell megkeresni a Környezetvédelmi Hatóságot annak megállapítására, hogy a változtatás milyen engedélyezési kötelezettséget von maga után.

A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (9) bekezdése értelmében a Környezetvédelmi Hatóság az előzetes vizsgálati eljárást lezáró döntését a körülményekben bekövetkezett változások esetén - hivatalból vagy kérelemre - módosíthatja.

Egyidejűleg megállapítom, hogy az eljárás igazgatási szolgáltatási díja **337 500 Ft**, melynek viselésére a Kérelmező köteles.

A rozsdavezeti akcióterületek kijelöléséről és egyes akcióterületeken megvalósuló beruházásokra irányadó sajátos követelményekről szóló 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet] 2. §-a **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánította** az 1. mellékletében foglalt táblázat 41. sora szerinti tárgyi beruházást, és az azzal összefüggő **környezetvédelmi hatósági engedélyezési eljárást.**

E döntés ellen a 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1b) bekezdés 7. pontja alapján a közléstől számított **8 napon belül** a Környezetvédelmi Hatóság részére benyújtott, de az Energiaügyi Minisztérium környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár részére címzett fellebbezéssel lehet élni.

Fellebbezni csak a megtámadott döntésre vonatkozóan, tartalmilag azzal közvetlenül összefüggő okból, illetve csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva lehet.

A fellebbezést indokolni kell. A fellebbezésben csak olyan új tényre lehet hivatkozni, amelyről az elsőfokú eljárásban az ügyfélnek nem volt tudomása, vagy arra önhibáján kívül eső ok miatt nem hivatkozott.

Természetes személy a fellebbezést elektronikus úton vagy papír alapon is benyújthatja.

A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19. §-ában meghatározottak elektronikus úton nyújthatják be a fellebbezést.

Elektronikus úton a fellebbezést csak e-Papír üzenetküldő alkalmazás útján lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: „<https://epapir.gov.hu>”.

Az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet illetve az ügyfél jogi képviselője elektronikus ügyintézésre köteles. A képviselő elektronikus kapcsolattartás esetén a fellebbezés mellékleteként csatolja az elektronikus okiratként rendelkezésre álló vagy az általa digitalizált meghatalmazást, kivéve, ha a képviselő meghatalmazása a rendelkezési nyilvántartásban szerepel.

A fellebbezési eljárás díja **168 750 Ft**, amit a Kormányhivatal Magyar Államkincstárnál vezetett 10023002-00335728-00000000 számú előirányzat-felhasználási számlájára átutalási megbízással vagy postai úton készpénz-átutalási megbízással (csekk) kell megfizetni. **Természetes személyek és - abban az esetben, ha az eljárás nem a civil szervezet kérelmére indul – a civil szervezetek által a jogorvoslati eljárásért fizetendő díj a jelen eljárásban meghatározott díjtétel 1 %-a, de legalább 5000 Ft.**

INDOKOLÁS

A Meghatalmazott benyújtotta a Környezetvédelmi Hatósághoz a tárgyi eljárás lefolytatására vonatkozó Dokumentációt.

A Környezetvédelmi Hatóság megállapította, hogy a tervezett tevékenység a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének 128. – **„Egyéb, az 1-127/A. pontba nem tartozó építmény vagy építmény együttes beépített vagy beépítésre szánt területen b) 300 parkolóhelytől”** – pontja alapján a Környezetvédelmi Hatóság döntésétől függően környezeti hatásvizsgálat köteles.

A kérelem alapján a Környezetvédelmi Hatóság a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti előzetes vizsgálati eljárást 2025. július 31. napján megindította.

A Kérelmező a 337 500 Ft igazgatási szolgáltatási díj teljes összegét a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/34981-6/2025. számú felszólítására megfizette.

A Környezetvédelmi Hatóság megállapította, hogy országhatáron áttérjedő jelentős környezeti hatás bekövetkezése nem várható.

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/34981-7/2025. számon értesítette a tárgyi létesítmény által érintett ingatlanok tulajdonosait az eljárás megindításáról.

A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. § (6b) bekezdése értelmében, a Környezetvédelmi Hatóság eljárásában a tevékenység telepítési helye szerinti település, a fővárosban a kerület (a továbbiakban együtt: település) önkormányzata ügyfélnek minősül, aki a Környezetvédelmi Hatóság által megküldött kérelem és mellékletei tekintetében a kézhezvételtől számított 15 napon belül nyilatkozhat.

Fentiekre való tekintettel, a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/34981-8/2025. számon értesítette a tárgyi létesítmény által érintett Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatát az eljárás megindításáról.

A Környezetvédelmi Hatósághoz a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. § (6b) bekezdésében megjelölt időpontra belül **ügyféli nyilatkozat** nem érkezett.

A Környezetvédelmi Hatóság a kérelem és a Dokumentáció benyújtását követően a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (3) és (4) bekezdései értelmében, a hivatalában és a honlapján közzétette az eljárás megindításáról szóló közleményt, továbbá a vonatkozó iratokat és a teljes Dokumentációt – **közhírré tétel** céljából – megküldte a tervezett létesítmény helye szerinti Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzat jegyzője (a továbbiakban: Jegyző) számára is.

A Jegyző XXII-726-4/2025. számú levelében tájékoztatta a Környezetvédelmi Hatóságot, hogy az eljárás megindításáról szóló **közlemény kifüggesztése** megtörtént, valamint a közhírré tétel időpontjáról, helyéről és a vonatkozó iratokba való betekintési lehetőség módjáról.

Tárgyi eljárás során ügyféli jogállás megállapítására vonatkozó kérelmet nem nyújtottak be.

A Környezetvédelmi Hatósághoz a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdésének d) pontjában megjelölt időpontra belül észrevétel nem érkezett.

*

A Környezetvédelmi Hatóság az *általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 25. (1) bekezdésére - a tervezett tevékenység **helyi környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos önkormányzati szabályozásával** kapcsolatban PE/KTHF/34981-10/2025. számon megkereste a Jegyzőt.

A Jegyző XXII-726-5/2025. számú levelében az alábbi tájékoztatást adta:

„A tárgyi beruházásra előírásokat a Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyó által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló többször módosított 11/2017. (V. 3.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet), és a fás szárú növények védelméről szóló 15/2017. (V. 3.) XI. ÖK rendelet (továbbiakban Fás rendelet) tartalmaz.

Figyelembe veendő helyi környezet- és természetvédelmi előírások

A Rendelet 5. § (1)-(5) bekezdése előírja, hogy

„(1) Az 1.a. mellékleten telek zöldfelületként kialakítandó vagy megtartandó részét minimum 70%-ban zöldfelületként kell kialakítani, és azt háromszintes növényállománnyal kell telepíteni.

(2) Az 1.a. mellékleten telek zöldfelületként kialakítandó vagy megtartandó részén kizárólag kerti építmény helyezhető el.

(3) A telek zöldfelületként kialakítandó vagy megtartandó részén a (2) bekezdésben foglaltak betartása mellett a telek megközelítését szolgáló burkolt felületet ki lehet alakítani.

(4) Az építési övezetekben olyan telkek esetében, ahol lakó rendeltetés elhelyezése is tervezett, a telkek zöldfelületeinek minden 100 m²-e után legalább 1 környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni.

(5) Új lapostetők létesítése és meglévő lapostetők rekonstrukciója során – a védett épületek telkének kivételével – az épület legfelső építményszint zárófödémének 40 m²-t meghaladó, és napkollektor, napelem vagy egyéb épületgépészeti felépítmény által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, kivéve, ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.”

A Rendelet 7. § (1) és (3) bekezdése előírja, hogy

„(1) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, építési törmelék nem használható.”

„(3) A rendelet hatálya alá tartozó területén kontakt talajszennyezéssel járó új ipari - üzemi - szolgáltató tevékenység nem folytatható.”

A Rendelet 10. § (1)-(2), (4)-(5) és (7) bekezdése szerint:

„(1) Belterületen és karsztos területen új létesítmény szennyvizét közcatornába kell bevezetni. Zárt szennyvíztároló nem létesíthető, a meglévők felszámolásáról a közcatorna hálózatra való rákapcsolódással egy időben a szennyvíz keletkeztetőjének gondoskodni kell.

(2) Új tevékenység megkezdésekor az előtisztító létesítését elő lehet írni. Az előtisztításról a keletkeztetőnek kell gondoskodni.”

„(4) Belterületen vezetékes vízellátás csak teljes csatornázottság mellett létesíthető, illetve bővíthető.

(5) 4 méternél mélyebben történő mélyalapozás, föld alatti létesítmények elhelyezése csak, a rétegvizek szabad áramlásának biztosítása mellett megengedett.”

„(7) A felszínmozgás-veszélyes, mélyfekvésű területek és egyéb építés-alkalmasság szempontjából veszélyes területek esetében 50 m²-t meghaladó alapterületű építményt csak a geológiai adottságokat figyelembe véve lehet építeni.”

A Rendelet 11. §-a szerint:

„Irodák és lakóparkok építése esetén vizsgálni kell a beruházás által előidézendő hőszigetelés nagyságát. Tervezett beruházás eredményeként újonnan nem alakulhat ki hősziget.”

A Rendelet 11/A. §-a szerint:

„Új irodaház építése esetén, ha a vonatkozó jogszabály szerinti kötelező alternatív rendszerek vizsgálata szerint a műszaki, gazdasági feltételek arra adóttak, az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 30%-os mennyiségben megújuló energiaforrásból kell biztosítani.”

A Rendelet 14. § (1)-(3) bekezdése szerint:

„(1) Telken belüli felszíni parkoló csak fásított formában létesíthető 3 db parkolóhely létesítése után legalább 1 db közepes növekedésű lombos fa telepítése szükséges.

(2) Amennyiben az építési telek az építési övezetben előírt feltételekkel beépíthető vagy további építést tesz lehetővé, és a felszíni parkoló nem az egyes rendeltetésekhez előírt személygépkocsi mennyiség elhelyezésére szolgál, de nem P+R parkoló, abban az esetben az (1) bekezdésben foglaltaktól el lehet térni.

(3) A parkoló felületek, mélygarázsok és parkolóházak kialakítása során parkológép nem alkalmazható.”

A Rendelet 22. § (6) bekezdése szerint:

„(6) A lakóterületi telkek zöldfelületeinek minden 100 m²-e után legalább 1 környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni, kivéve ha az előírások a terepszint alatti 100%-os beépítési mértéket lehetővé teszik.

A Fás rendelet 3. § (1)-(2) bekezdése alapján:

„(1) A fás szárú növények védelme, gondozása, ápolása az ingatlan mindenkorai használojának kötelessége.

(2) Fát kivágni, erőteljesen metszeni vagy csonkolni csak indokolt esetben, kérelem benyújtásával és fakivágási vagy -csonkolási engedély birtokában, meghatározott pótlási kötelezettség teljesítése mellett lehet.”

A Fás rendelet mind a közterületi, mind a nem közterületi fakivágást, gallyazást, csonkítást, visszavágást, átültetést és a fapótlás mértékét szabályozza. A beruházással összefüggésben tervezett fák kivágása, gallyazása, csonkítása vagy erőteljes metszése engedélyhez kötött tevékenység, ezért ezek beszerzése a beruházás megkezdése előtt szükséges. Az engedélykérelmet a Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani a tervezett fák kivágása vagy metszése előtt.”

A Környezetvédelmi Hatóság a Jegyző fenti számú tájékoztatását a döntése kiadásánál figyelembe vette.

*

A Környezetvédelmi Hatóság - figyelemmel az Ákr. 55. § (1) bekezdésében foglaltakra – **szakhatósági állásfoglalás** kialakítása céljából PE/KTHF/34981-11/2025. számon megkereste az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről. szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet] 1. § (1) bekezdése, valamint az 1. számú melléklet 9. pont 20. alpontja alapján, a **tervezett tevékenység településrendezési tervvel való összhangjának megállapítása érdekében** a Főjegyzőt.

A Főjegyző FPH059/2246-5/2025. számú szakhatósági állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:

„A Engedélyező 2025. augusztus 8. napján a „**Budapest XI. kerületi 3336 hrsz.-ú ingatlanon új kereskedelmi, szolgáltató és iroda funkciókkal kiegészített többlakásos lakóterület létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás**” tervvel szakhatósági állásfoglalás iránti kérelemmel fordult - „A településrendezési tervben, és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülnek-e” szakkérdésben - Budapest Főváros Főjegyzőjéhez, mint az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésében, valamint 1. melléklet 9. cím 20. sor A)-D) oszlopában kijelölt elsőfokon eljáró szakhatósághoz.

Az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 9. cím 20. sora értelmében a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet szerinti előzetes vizsgálati, környezeti hatásvizsgálati eljárásokban a településrendezési tervben, és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülnek-e szakkérdés a fővárosban a főjegyző hatáskörébe tartozik.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés értelmében a fővárosban a kerületi önkormányzatok állapítják meg a kerületek területére vonatkozó helyi építési szabályzatokat, így a fővárosi önkormányzat által megállapított hatályos településrendezési tervek – kivéve a Duna-parti Építési Szabályzat és a Városligeti Építési Szabályzat – nem tartalmazznak helyi építésügyi követelményeket.

Mivel a településrendezési tervben és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülése szakkérdés megállapításához szükséges adatokkal és információkkal a létesítés helye szerinti fővárosi kerületi jegyző rendelkezik, és ezek hiányában megalapozott szakhatósági állásfoglalás nem adható, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 25. § (1) bekezdés b) pontja alapján megkerestem Budapest Főváros XI. kerület jegyzőjét a szakhatósági állásfoglalás kialakításához szükséges adatok, nyilatkozat megadása céljából.

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.

Telefon: (06-1) 77 66 280; KRID: 201436115

E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu

Web: www.pvkh.hu

A XI. kerületi jegyző nevében eljáró osztályvezető 2025. augusztus 27-én az alábbi, módosított nyilatkozatot tette:

„Az ingatlan területére a Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló többször módosított 11/2017. (V. 3.) XI. ÖK. rendelettel jóváhagyott kerületi építési szabályzat (KÉSZ-1.) hatályos. Az ingatlan területe „Vi-2-XI-12” jelű intézményterület övezetbe tartozik. Az ingatlan területére a 47/2022. (XII. 15.) XI. ÖK. sz. rendelettel változtatási tilalom került elrendelésre. A területre készülő és várhatóan szeptemberben elfogadásra kerülő módosított kerületi építési szabályzat tervezete a telek beépítési intenzitásának csökkentésére és a zöldfelületi arány növelésére tesz javaslatot.

A megküldött megkereséséhez mellékelt dokumentációt áttanulmányozva megállapítottam, hogy a tervezett funkció, valamint az előzetes vizsgálati dokumentáció 9. oldalán megadott, a tervezett épületek beépítési mutatóinak értékei megfelelnek a kerületi építési szabályzatban megállapított övezeti határértékekkel, ezáltal az összhang teljesül.”

A XI. kerületi jegyző nevében eljáró osztályvezető nyilatkozata alapján megállapítottam, hogy **„Budapest XI. kerületi 3336 hrsz.-ú ingatlanon új kereskedelmi, szolgáltató és iroda funkciókkal kiegészített többlakásos lakóterület létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás”** tárgyú terv, a tárgyi területen hatályos Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 11/2017. (V. 3.) ök. rendelet előírásaival összhangban áll.

Fentiek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Határozatom a tárgyi területen hatályos 11/2017. (V. 3.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatán alapul.

Az önálló fellebbezés lehetőségét az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján zártam ki.

A jogorvoslat lehetőségéről az Ákr. 81. § (1) bekezdésére figyelemmel adtam tájékoztatást.

A fővárosi főjegyző hatáskörét és illetékességét az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, valamint 1. melléklet 9. cím 20. sor A)-D) oszlopa határozza meg.”

A Környezetvédelmi Hatóság az eljárás során közreműködő szakhatóság állásfoglalását és indokolását az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján foglalta a határozatba. A szakhatóság állásfoglalása ellen az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján önálló jogorvoslatnak nincs helye, az a határozat elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

*

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/34981-12/2025. számon, a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet] 12/A. §-a és 8. melléklet 2–3. sorában megjelölt szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért Vízügyi Hatóságtól, amely 30414/10608-1/2025.ált. számú levelében a Dokumentáció áttanulmányozása során megállapította, hogy az nem tartalmazza maradéktalanul a szakvéleménye kialakításához szükséges adatokat (a mélygarázsban keletkező csurgalékvizek elvezetésének, kezelésének módját, befogadóját tartalmazó műszaki leírást, metszeti ábrát a tervezett épületről, hidrogeológiai szakvéleményt/hatástanulmányt a pinceszintek vonatkozásában), dokumentumokat.

Továbbá Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/34981-15/2025. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 17. sorában megjelölt szakkérdés tekintetében – figyelemmel az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. §-ában, valamint az 1. melléklet 9. táblázat 22. sorában foglaltakra – szakvéleményt kért a Hulladékgazdálkodási Hatóságtól, amely PE/KTHF/35483-2/2025. számú levelében a Dokumentáció áttanulmányozása során szintén megállapította, hogy az nem tartalmazza maradéktalanul a szakvéleménye kialakításához szükséges adatokat (a létesítési, működési, felhagyási szakaszban várhatóan keletkező hulladékok típusait és kezelésük tervezett módját), dokumentumokat.

A fenti szakvélemények alapján a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/34981-20/2025. számú hiánypótlásra, illetve PE/KTHF/34981-34/2025. számú tényállás tisztázására felszólító végzéseivel a hiányosságok pótlását írta elő, melyeknek a Meghatalmazott az előírt határidőn belül eleget tett.

Jelen ügyben az ügyintézési határidő a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvtv.) 67. § (2) bekezdése szerint 45 nap.

Az Ákr. 50. § (5) bekezdése szerint „(5) Az ügyintézési határidőbe nem számít be b) **az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének időtartama**”, melyről a Környezetvédelmi Hatóság a fenti végzésekben tájékoztatást adott.

Tekintettel arra, hogy az eljárásra nyitva álló határidő nem volt elegendő a döntéshozatalhoz szükséges összes információ megadásához és a Környezetvédelmi Hatóság döntésének meghozatalához, a Környezetvédelmi Hatóság a PE/KTHF/34981-32/2025. számú végzésével tárgyi eljárás ügyintézési határidejét a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvtv.) 67. § (2) bekezdésének utolsó fordulatra hivatkozással 45 nappal meghosszabbította.

*

Külön-külön az egyes környezeti elemekre és a beruházás egyes környezeti hatásaira vonatkozóan – a rendelkező részben előírásként rögzítettekén túl – **a következők szerinti értékelést tette a Környezetvédelmi Hatóság**, figyelembe véve a terület igénybevételének nagyságát (beleértve a kapcsolódó műveletek, létesítmények területigényét is), a más természeti erőforrás igénybevételének, illetve használata korlátozásának nagyságát, a tevékenység kapacitásának vagy más méretjellemzőjének nagyságát, a tevékenység telepítése, megvalósítása és felhagyása során keletkező hulladék mennyiségét, veszélyességét, kezelhetőségét, a környezetterhelés nagyságát, jelentőségét, a baleset, üzemzavar kockázatának mértékét (különös tekintettel a felhasznált anyagokra és az alkalmazott technológiára), valamint a vonzerőt más jelentős környezeti hatású tevékenységek, létesítmények létesítésére a telepítési hely szomszédságában.

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

A tervezési terület Budapest XI. kerület Bartók Béla út 152. szám, 3336 helyrajzi szám alatti ingatlanon, Vi-2-XI-12, Intézményi, jellemzően szabadon álló beépítésű építési övezetben helyezkedik el.

A tervezési területen kereskedelem, szolgáltató és iroda funkciókkal kiegészített lakóterület kialakítását tervezik. Az előírt gépkocsi parkolókat kétszintes mélygarázsban helyezik el két szinten kihajtóval, a -1. és 2. szinten, jellemzően az terepszint feletti felépítmény vetületében.

A tervezett létesítmény környezetében elhelyezkedő védendő területek és ingatlanok:

Északi irányban: „Vi” jelű „Intézményi terület” építési övezetben a Bartók Béla út 141-147. szám alatti Általános iskola;

Nyugati irányban: „Vi” jelű „Intézményi terület” *építési övezetben* a Somogyi út 8. szám alatti társasház;

Déli irányban: „Lk” jelű „Kertvárosias lakóterület” *építési övezetben* a Fraknó utca 40. szám alatti társasház, valamint „Vi” jelű „Intézményi terület” *építési övezetben* további ingatlanok;

Keleti irányban: „Ln” jelű „Nagyvárosias lakóterület” *építési övezetbe* sorolt ingatlanok helyezkednek el.

A beruházás során megvalósuló társasházakhoz legközelebb elhelyezkedő, védendő épületek nagyságrendileg 40-60 m-es távolságban helyezkednek el.

A vizsgált ingatlan környezetében lévő területeken, sem a zajtól védendő épületek környezetében, sem a lakóterületeken üzemi létesítményektől határérték feletti zajterhelés nem származik.

Közúti közlekedési eredetű zaj a tervezett társasházaknak helyt adó ingatlant a jövőbeni tulajdonosok személyautóval a Bartók Béla út – Somogyi út – Fraknó út – Ballagi Mór utca igénybevételével közelítik meg.

A vizsgálati területen jelenleg számottevő üzemi jellegű zajforrás nincs. A különböző épületek üzemeléséből származó zaj az alapzajtól nem elkülöníthető.

A beruházás megkezdése előtti alapállapotra jellemző jelenlegi zajállapot meghatározása érdekében helyszíni zajmérésekre került sor az érintett területeken.

Építési tevékenység zajhatása

A vizsgált, Bartók Béla út 152. sz. alatti ingatlanon az alapállapotban több épület is áll, amelyek közül a szerkezetileg és statikailag leromlott állapotú építményeket el fogják bontani. A Bartók Béla út felőli oldalon lévő, jelenleg szálláshelyként üzemelő hotelépületet fel fogják újítani. A tervek szerint az érintett ingatlanon 1 db különálló épülettömb, valamint egy ívelt „Z” alakú, 6 tornyos társasház valósul meg.

A tervezett kivitelezési munkák során a területen különböző jellegű építési műveleteket fognak végezni az alábbiak szerint.

Épületek bontása, terület kiegyenlítés, szintezés, lejtések kialakítása, technológiai csapadékvíz elvezetés kialakítása, épületszerkezet építése, szilárd burkolatú belső út építése, parkolók kialakítása, kiegészítő talajmunkák elvégzése.

A kivitelezés várható időtartama ~ 3 év, melyben az egyes építési ütemek szakaszosan fognak megvalósulni. Az előzetes tervek szerint a leghosszabb munkafolyamat (~310 nap) a szerkezetépítés lesz. A többi munkaütem ennél kevesebb ideig tart majd. Az egyes összefüggő munkafolyamatok 1 évnél kevesebb ideig tartanak (bontás, tereprendezés, alap készítés, betonozás, szerkezet építés, külső-belső munkálatok). Az előzetes információk szerint a létesítés során a domináns munkafolyamat a bontás, illetve a szerkezetépítés lesz.

Az építési tevékenységet hétköznap a nappali időszakban tervezik végezni.

A zajterhelés számítások a bontásra, a tereprendezés, telekalakítás és a szerkezetépítés építési fázisokra a legközelebbi védendő ingatlanokra készültek.

A számítások szerint **megállapítható, hogy az építési munkálatok alatt a Bartók Béla út 141-147. szám alatti Általános Iskola, illetve a Somogyi út 8. szám alatti lakóépület védendő homlokzatai előtt, mindhárom építési munkafázis esetén határérték alatti zajterhelés várható, míg a Fraknó utca 40. szám alatti lakóépület védendő homlokzatai előtt mindhárom építési munkafázis esetén a határértékek túllépésére kell számítani. A számított legnagyobb túllépés mértéke a bontási munkák idején 8-9 dB.**

A határérték túllépés a legnagyobb zajt okozó munkafolyamatok esetén fordul elő, nem lesz állandó az egész munkafázis ideje alatt.

Az építés idejére határérték túllépés esetén a *környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet] 13. § alapján a területi környezetvédelmi hatóságtól felmentés kérhető.

A megvalósulása során a szállítójárművek a környéken lévő közutak igénybevételével fogják megközelíteni az építési területet. A bontási és építési tevékenység során a területen naponta 30 teherautó fog megfordulni, mely értelmében a nappali időszakban 60 teherautó elhaladással lehet számolni. Ehhez még némi személygépkocsi forgalom (4-6 elhaladás/óra) is társul.

A teherautók részére a Bartók Béla út felől 2 db, a Fraknó utca felől szintén 2 db behajtási pont kerül kialakításra. Így a járulékos teherautó forgalom a Bartók Béla út és a Fraknó utca között oszlik meg.

Az elvégzett számítások szerint az építkezéshez kapcsolódó forgalom zaja a megközelítési/elhagyási utak zajkibocsátását kevesebb mint 3 dB-el mértékben növeli meg, így a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a közúti szállítási tevékenységhez kapcsolódó közvetett hatásterület nem állapítható meg.

Az építési tevékenység zajvédelmi hatásterület határait kijelölő zajszint meghatározása során a dokumentációban a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § (1) a pontja szerinti szigorúbb feltétel szerint határozták meg.

Fentiek alapján az építési tevékenység zajvédelmi hatásterülete:

Északra a VI jelű Intézményterület irányában a telekhatártól 90 méterre;

Keletre az Ln jelű Nagyvárosias lakóterület irányában a telekhatártól 90 méterre;

Délre az Lk jelű Kertvárosias lakóterület irányában a telekhatártól 120 méterre;

Nyugatra a: VI jelű intézményterület irányában a telekhatártól 70 méterre húzódik.

Az építési tevékenység zajvédelmi hatásterülete érint zajtól védendő ingatlanokat.

Üzemelés zajhatása

A tervezett létesítmény alapterületének több mint 50 %-a lakás, amely a KSH Építményjegyzéke alapján lakóépületnek minősül.

A tervezett ingatlanon az épület gépészeti berendezései magánszemélyek háztartási igényeit kielégítő tevékenység, mely nem minősül gazdasági tevékenységnek, ezért a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet hatálya ezen berendezések zajkeltéseire nem terjed ki.

A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés c) pontja szerint: „Nem terjed ki a rendelet hatálya: [...] a magánszemélyek háztartási igényeit kielégítő tevékenységre”.

Fentiek miatt a dokumentációnak a társasház üzemelésére vonatkozó része nem releváns.

Közúti közlekedés zajhatása

A vizsgált ingatlan használatbavétele után a területre naponta átlagosan ~250-300 személygépkocsi fog érkezni, melyek esetén 2 elhaladással kell számolni (érkezés-távozás). A gépkocsik az érintett társasházakat a Bartók Béla út – Somogyi út – Fraknó utca útvonalon keresztül tudják megközelíteni. A társasházaktól induló, illetve az ide irányuló napi forgalom vélelmezhetően kora reggel, illetve kora délután lesz a legnagyobb.

A létesítményhez kapcsolható gépjárműforgalom a környező védendő területek jelenlegi közúti zajterhelését kevesebb, mint 3 dB mértékben emeli meg.

A beruházásnak így a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése alapján közúti közlekedési tevékenységhez kapcsolódó közvetett hatásterülete nem határozható meg.

A fentiek alapján a tevékenység környezeti zajvédelmi szempontból a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelel, zaj- és rezgésvédelmi szempontból jelentős környezeti hatása nincs, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Környezetvédelmi Hatóság zaj- és rezgésvédelmi szempontú előírásait és megállapításait a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet és a *környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet figyelembevételével tette.

Levegővédelmi szempontból:

A Dokumentáció alapján megállapítható, hogy a létesítés során a munkálatokkal, illetve szállítással járó kiporzás, valamint a munkagépek és szállítójárművek által kibocsátott légszennyező anyagok – az időjárási viszonyoktól függően – lokálisan jelentkező, időszakos levegőterhelést okozhatnak. A Dokumentációban ismertetett adatok alapján a kivitelezési időszakban a megfelelő intézkedések végrehajtása és a technológiai fegyelem betartása esetén levegőtisztaság-védelmi szempontból jelentős környezeti hatással nem kell számolni.

Az épületek fűtését hőszivattyús rendszeren keresztül fogják biztosítani. A használati melegvíz ellátását távhővel kívánják megoldani. A létesítményekhez kapcsolódóan bejelentés köteles helyhez kötött légszennyező pontforrás nem létesül.

Az üzemeltetés során az ingatlanok napi célforgalmából adódó levegőterhelés mértéke a Dokumentációban közölt számítások alapján várhatóan nem okoz jelentős változást a levegő minőségében.

A fentiek alapján megállapítható, hogy az építési tevékenység, valamint az üzemeltetés és felhagyás során – a megfelelő intézkedések végrehajtása és a technológiai fegyelem betartása esetén – jelentős környezeti hatással levegőtisztaság-védelmi szempontból nem kell számolni, ezért környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Környezetvédelmi Hatóság levegőtisztaság-védelmi szempontú megállapításait a *levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet figyelembevételével tette.

A földtani közeg védelme szempontjából:

A tervezési terület és környezete több évtizede magas beépítettségi fokú, így a kivitelezési munkálatok eredményeképpen a jelenlegi hasznosítási forma részben bővül, de alapvetően nem változik meg. A tervezett fejlesztés összességében barnamezős rehabilitációnak tekinthető, vagyis a város meglévő részébe illeszkedő, nagyobb rendezettségű lakókörnyezet jön létre.

A tervezési területen a földtani közeg átmeneti jellegű hatások a bontás, terepelőkészítés, földmunkavégzés, alapozás munkafolyamatok során érik. Az építési munkák során a földtani közeget tömörödés szempontjából befolyásolja a munkafolyamat, a tereprendezés és alapozás során kitermelt földtani közeg a helyszínen feltöltésként felhasználják.

A tervezési területen végzett korábbi fúrások alapján a felső rétegekben általában feltöltés és kötött rétegek dominálnak, alatta homokos-kavicsos szemcsés összletek találhatók a pannon agyagig.

A területen dolgozó munkagépek esetleges műszaki meghibásodása során, ezen gépekből elfolyó olajok és üzemanyagok lokálisan okozhatnak talajszennyezést, mivel azonban a felső rétegekben található kötött rétegek miatt a felszíni szennyeződés vertikális terjedése akadályozott, a talajvíz elszennyeződése a haváriaeseményt követő azonnali kárelhárítással megoldható.

A lakóterület üzemelése során műszaki hibás gépjárművekből való elfolyások okozhatnak felszíni szennyeződést, ugyanakkor a kültéri úthálózat és a parkolók burkoltak, a felületükön lefolyó csapadékvíz összegyűjtésre, és olajfogón való átvezetésre kerül.

Mindezek mérlegelésével normál üzemviteli körülmények között a felszín alatti közegek szennyeződésével nem kell számolni.

Fentiekén túl a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében foglalt követelményeket földtani közeg védelmi és kármentesítési szempontból megvizsgálva, a tervezett tevékenység környezetterhelésének nagysága, az esetleges baleset, üzemzavar kockázatának mértéke elviselhető, továbbá a környezeti kockázatok mértéke, megelőzhetősége vagy csökkenthetősége megoldott.

A tervezett tevékenységgel érintett ingatlan területén illetve annak közvetlen környezetében a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet szerinti, a földtani közeget, vagy a felszín alatti vizeket érintő kármentesítés létéről a Környezetvédelmi Hatóságnak nincs tudomása, illetve nincsenek a birtokában olyan adatok, amely alapján ilyen eljárás megindítására lenne szükség. Földtani közeg védelmi szempontból a tervezett lakóterület üzemszerű működése esetén potenciális szennyezőforrás kialakulása nem jöhet létre, ezért környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása földtani közeg védelmi és kármentesítési szempontból nem szükséges.

A Környezetvédelmi Hatóság földtani közeg védelme és kármentesítés szempontjából megállapításait a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet figyelembevételével tette.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A beruházással érintett ingatlan országos jelentőségű egyedi jogszabály által kijelölt védett természeti területet és a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve természeti értéket nem érint. Továbbá a terület nem képezi részét az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrésztelkekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet] által meghatározott Natura 2000 hálózat területének, illetve a *barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet] által megállapított barlang felszíni védőövezete sem érinti.

A terület Budapest belterületén található. Az érintett terület szűkebb környezetében lakóingatlanok, kereskedelmi és vendéglátó egységek is találhatóak. Tájvédelmi szempontból a tervezett épületek kialakítása illeszkedik a meglévő városias környezetbe.

A Tvt. 5. § (1) bekezdése értelmében „Minden természetes és jogi személy, valamint más szervezet kötelessége a természeti értékek és területek védelme. Ennek érdekében a tőlük elvárható mértékben kötelesek közreműködni a veszélyhelyzetek és károsodások megelőzésében, a károk enyhítésében, következményeik megszüntetésében, a károsodás előtti állapot helyreállításában.”

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.

Telefon: (06-1) 77 66 280; KRID: 201436115

E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu

Web: www.pvkh.hu

A Tvt. 17. § (1) bekezdése szerint a vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek, és területek kíméletével kell végezni.

A Tvt. 43. § (1) bekezdése szerint „*Tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy búvóhelyeinek lerombolása, károsítása*”.

A Dokumentáció alapján megállapítható, hogy a tevékenység táj- és természetvédelmi érdeket nem sért, jelentős környezeti hatás nem várható, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Természetvédelmi Hatóság táj- és természetvédelmi szempontú megállapításait a Tvt., a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet, a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet és a 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet figyelembevételével tette.

Éghajlatvédelmi szempontból:

A Dokumentációban a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 4. számú mellékletének 1. ha) pontjában foglaltaknak megfelelően a tevékenység érzékenysége vizsgálatát során - az éghajlatváltozás hatásait, érintettségét - a beruházásra és a beruházás által nyújtott szolgáltatások hatásának elemzése szerint vizsgálták.

A klíma adaptációra és klímaváltozásra gyakorolt hatások vizsgálata a 2014/52/EU irányelvvel módosított 2011/92/EU az egyes projektek környezetre gyakorolt hatásainak vizsgálatáról szóló irányelv előírásainak megfelelően készült. Az elemzéshez felhasználták a Miniszterelnökség megbízásából a Klímapolitika Kft. által összeállított tanulmány alapján 2017 januárjában közzétett Klímakockázati útmutatóban (a továbbiakban: Útmutató) foglaltakat.

A klímaváltozás hatása a beruházásra

A Dokumentációban bemutatták a tervezett beruházási helyszín éghajlatváltozással szembeni érzékenysége vonatkozó elemzését kitettség, sérülékenység és érzékenység tekintetében. Az érzékenység elemzés eredményeként megállapítható volt, hogy a beruházás megvalósítása (építése) az összes éghajlati paraméterre alacsony érzékenységet mutat. A kitettség elemzése során azt vizsgálták, hogy egy adott projekthelyszín milyen mértékben van kitéve egy adott éghajlatváltozási hatásnak, pl. a helyszínen jelentkezhet-e potenciálisan árvíz, villámárvíz, aszály, stb. A projekt helyszín kitettség vizsgálata kapcsán szintén alacsony értékelés adódott.

Megállapítható, hogy a kitettség és érzékenység együttes jelenléte szükséges ahhoz, hogy egy potenciális hatás lehetősége fennálljon. A Dokumentációban rögzítésre került, hogy az Útmutatóban foglaltak szerinti kockázatelemzés elvégzése az érintett területre vonatkozóan nem indokolt.

A lakóépületek működését kis mértékben befolyásolják az éghajlati viszonyok és azok esetleges változása. A működésben fennakadás csak rendkívül szélsőséges esetben (pl. rendkívüli havazás) és legfeljebb átmenetileg képzelhető el.

Budapest Főváros és Újbuda klímastratégiái részletesen foglalkoznak az elkövetkező évek szélsőséges időjárás viszonyainak elemzésével. Az épületek, építmények szerkezetét, állékonyágát az időjárás események változatos módon veszélyeztetik; a hőhullámok, a tartós fagyok, a szélviharok, a szélsőséges csapadékok és áradások egyaránt kedvezőtlenül érinthetik az épített környezetet.

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.

Telefon: (06-1) 77 66 280; KRID: 201436115

E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu

Web: www.pvkh.hu

A klímastratégiák útmutatása szerinti javaslatok, melyeket a tervezett létesítményeknél is alkalmazni fognak:

- előre gyártott elemekből történő építés mérsékli az építési területeken jelentkező klimatikus kockázatokat,
- az elektromos áramellátásra napelemrendszer kialakításával tervezett,
- az új épületek tervezésénél hőszivattyúk alkalmazása.

Továbbá az épület kialakításánál ügyelni kell a megfelelő szigetelőrendszerek beépítésére, az energia csökkentés lehetőségeinek kiaknázására. A tervezett létesítménynél ezeket a szempontokat, a legmesszemenőbbekig figyelembe veszik.

A beruházás hatása a klímaváltozásra

A tervezett tevékenység az éghajlatváltozásra nincs hatással. A tevékenységben tervezett változások, nincsenek hatással a környezetvédelmi elemekre, hatótényezőkre. A tevékenységből származó kibocsátásokban változás nem történik. Üvegházhatású gázok kibocsátása a területen közlekedő gépjárművek közlekedéséből és a lakosok energiafogyasztásából származhat.

Összességében a tervezett beruházás, valamint az éghajlatváltozással összefüggő környezeti hatások értékelése alapján megállapítható, hogy az adaptációs intézkedések megfelelő megválasztásával a tervezett létesítmény ellenálló lesz az éghajlat kedvezőtlenebb irányba történő változásával szemben.

*

A Környezetvédelmi Hatóság a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklete alapján vizsgált szakkérdésre vonatkozóan a következő megállapításokat teszi.

Hulladékgazdálkodási szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/34981-15/2025. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. mellékletének 17. pontjában megjelölt, a hulladékképződés megelőzését szolgáló intézkedések, a hulladékkezelésre vonatkozó jogszabályi követelmények teljesítése, a hulladékgazdálkodási előírások alapján a technológiából származó környezetterhelések kockázata, a tevékenység végzése során képződő hulladék elhelyezése, a hulladék kezelésének megfelelősége, továbbá a hulladékgazdálkodásból eredő környezeti kockázatok, az építési vagy bontási tevékenység során az építési-bontási hulladékok kezelése, valamint a bezárt hulladéklerakók rekultivációjánál szükséges intézkedések tekintetében – figyelemmel az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. §-ában, valamint az 1. melléklet 9. táblázat 22. sorában foglaltakra is – szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért a Hulladékgazdálkodási Hatóságtól.

A Hulladékgazdálkodási Hatóság PE/KTHF/35483-4/2025. számú szakvéleményében tett előírásait és azok indokolását az alábbiak szerint adta meg:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kérelmező hatóság) fenti hivatkozási számú megkeresése alapján a **Nenuel Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft.** (1043 Budapest, Lórántffy Zsuzsanna u. 15. B-C ép.; a továbbiakban: Környezethasználó) megbízottjaként eljáró PROGRESSIO Mérnöki Iroda Kft. (1113 Budapest, Muhar u. 54.) által készített és benyújtott, a Budapest XI. kerület, Bartók Béla út 152. számú (3336 hrsz.) ingatlanon vegyes funkciójú, kereskedelmi, szolgáltató és iroda funkciókkal kiegészített

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.

Telefon: (06-1) 77 66 280; KRID: 201436115

E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu

Web: www.pvkh.hu

lakóterület, valamint parkoló létrehozására vonatkozó előzetes vizsgálati dokumentáció (a továbbiakban: EVD) elbírálására irányuló kérelem vonatkozásában

szakkérdésben állásfoglalást terjeszttek elő:

Környezethasználó meghatalmazása alapján eljáró Tervező kérelmére az **EVD elfogadásához és az előzetes vizsgálati eljárás lezárásához hulladékgazdálkodási szempontból hozzájárulok.**

Eljárásom során az alábbiakat állapítottam meg:

Kérelmező hatóság az EVD elbírálása ügyében állásfoglalást kért a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálytól (a továbbiakban: Hulladékgazdálkodási Hatóság).

A Hulladékgazdálkodási Hatóság által az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet] 1. melléklet 9. táblázat 22. pontja alapján tárgyi ügy kapcsán a hulladékgazdálkodási szakhatósági hatáskörben vizsgálandó szakkérdések az alábbiak:

- Hulladékgazdálkodási előírásoknak való megfelelés.
- A hulladékképződés megelőzését szolgáló intézkedések, valamint a hulladékkezelésre vonatkozó jogszabályi követelmények teljesítése.
- A képződő hulladék elhelyezésére, előkezelésére, a kezelés megfelelőségére, hasznosítására, ártalmatlanítására vonatkozó hulladékgazdálkodási előírások vizsgálata.
- Szükséges-e hulladékkezelő létesítmény létesítése, merülnek-e fel a technológiából eredő környezetterhelési és a hulladékgazdálkodásból eredő környezeti kockázatok.
- Az építési vagy bontási tevékenység során az építési-bontási hulladékok kezelése, valamint a bezárt hulladéklerakók rekultivációjánál szükséges intézkedések bemutatása.

A benyújtott dokumentációban (EVD, hiánypótlás) foglaltak szerint a tevékenység megkezdését megelőzően a területen épületek bontása, valamint fák (55 db) kivágása tervezett.

A tervezett tevékenység kivitelezése során elsősorban nem veszélyes építési-bontási hulladékok, (pl. beton, cserép, kerámia, szigetelő anyag) keletkeznek. A keletkező hulladékokat hulladéktípusonként elkülönítve gyűjteneék, és az adott típusú hulladék kezelésére engedéllyel rendelkező hulladékgazdálkodó részére adnák át.

A kivitelezés során munkagépek karbantartásából veszélyes hulladékok (pl. elhasznált kenőanyag, fádrt olaj, olajos rongy), szerves oldószereket vagy más veszélyes anyagokat tartalmazó festék- és lakkk-hulladék, veszélyes anyagokat maradókként tartalmazó vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladék keletkezése is várható. A hulladékokat jogszabályi előírásoknak megfelelően (zárt gyűjtőedényzet, minősített (ADR) hulladékgyűjtő zsákkal bélelt) fogják összegyűjteni. A keletkező veszélyes hulladékokat engedéllyel rendelkező hulladékgazdálkodó részére adnák át.

Az építés helyszínén maximum 60 dolgozó jelenlétéből adódóan keletkező kommunális hulladékokat 4 db 120 literes gyűjtőedényben helyezik majd el, a gyűjtőedényeket engedéllyel rendelkező vállalkozó fogja elszállítani/cserélni.

Az üzemelés során a lakóépületek, az üzlethelységek működéséből adódó kommunális hulladék, az épületek közötti zöldfelületekről települési jellegű hulladék, az irodai tevékenységből főleg papír és csomagolási hulladék, valamint kommunális hulladék keletkezése várható. A kereskedelmi, szolgáltató tevékenységből csomagolási, kommunális és egyéb jellegű, jellemzően nem veszélyes hulladékok keletkezése várható.

A nem veszélyes hulladékok elszállításáról közszolgáltató fog gondoskodni.

Az épületek karbantartásából karbantartási hulladékok keletkezhetnek, mely elszállításáról szerződött partner fog gondoskodni.

A felhagyás időszakában valószínűsíthető, hogy az épületek bontása során keletkező nem veszélyes építési- bontási hulladékok anyagait maradék nélkül fogják újrahasznosítani.

Megállapítható, hogy a tervezett tevékenység végzése során a keletkező nem veszélyes és veszélyes hulladékok jogszabályi követelményeknek megfelelő gyűjtése, illetve a hulladékok további kezelésének (hasznosítás, ártalmatlanítás) megoldása esetén jelentős környezeti hatás hulladékgazdálkodási szempontból nem feltételezhető, hulladékgazdálkodási szempontból környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

Fentiek alapján megállapítom, hogy a hulladékgazdálkodási hatáskörben vizsgálandó szakkérdéseket megvizsgáltam, a tevékenység ellen hulladékgazdálkodási szempontból kifogást nem emelek.

A tervezett tevékenységgel kapcsolatban hulladékkezelő létesítmény létesítése nem indokolt, tekintettel arra, hogy a várhatóan keletkező hulladékok kezelésére engedéllyel rendelkező szervezetek megfelelő kezelési kapacitással rendelkeznek. (...) [a rendelkező rész tartalmazza]

Szakkérdésben állásfoglalásom az alábbi jogszabályokon alapul:

Tárgyi előzetes vizsgálati eljárás során – figyelemmel az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. §-ban valamint az 1. számú melléklet 9. táblázat 22. pontjában foglaltakra – a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 17. pontjában megjelölt szakkérdés vizsgálatát végeztem.

A keletkező hulladékok szállításával, illetve helyszíni kezelésével kapcsolatos követelményeket a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény [a továbbiakban: Ht.] 14. § (1) és 15. § (2) bekezdései tartalmazzák.

A hasznosítható hulladékok hasznosításra történő átadásának kötelezettségét a Ht. 15. § (1) bekezdése írja elő.

A tevékenység során keletkező építési és bontási hulladékokkal kapcsolatos feltételeket az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM–KvVM együttes rendelet 3-7. §-ai tartalmazzák.

A keletkező hulladékoknak a hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet 2. melléklete szerinti besorolására vonatkozó kötelezettséget Ht. 63. § (1) bekezdése írja elő.

A veszélyes hulladékok gyűjtésével, illetve kezelésével kapcsolatos szabályokat a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet 3-4. §-a és a 14. §-a szabályozza.

A létesítendő hulladék gyűjtőhelyek kialakításának és üzemeltetésének szabályait az egyes hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól szóló 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendelet 13-17. §-ai tartalmazzák.

A kitermelt talajra vonatkozó feltételeket a Ht. 2. § (4) bekezdése szabályozza.

A feltöltésre, illetve visszatöltésre felhasználható anyagokkal kapcsolatos szabályozás a Ht. 9. § (1) bekezdésén alapul.

A nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettség szabályait a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet 4. §-a, 10. §-a, 14-16. §-a tartalmazza.

A Ht. 4. §-a értelmében:

„Mindén tevékenységet úgy kell megtervezni és végezni, hogy az a környezetet a lehető legkisebb mértékben érintse, vagy a környezet terhelése és igénybevétele csökkenjen, ne okozzon környezetveszélyeztetést vagy környezetszennyezést, biztosítsa a hulladékképződés megelőzését, a képződő hulladék mennyiségének és veszélyességének csökkentését, a hulladék hasznosítását, továbbá környezetkímélő ártalmatlanítását.”

Jelen döntés az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény [a továbbiakban: Ákr.] 80. § (1) bekezdésén és 81. § (1) bekezdésén alapul.

A Hulladékgazdálkodási Hatóság feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja és 2. § (1) bekezdése, illetve az 1. § (2) bekezdése szabályozza.”

Vízügyi- és vízvédelmi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/34981-12/2025. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 12/A. § és 8. melléklet 2. és 3. sorában megjelölt szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért a Vízügyi Hatóságtól, aki 30414/10806/2025.ált. számon adta meg szakvéleményét, melyet a Környezetvédelmi Hatóság a döntéshozatal során figyelembe vett.

A Vízügyi Hatóság 30414/10806/2025.ált. számú szakvéleményében tett előírásait – melyeket jelen határozat rendelkező része tartalmaz – az alábbiakkal indokolta, valamint az alábbiakat állapította meg:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály megkeresése alapján a Neuél Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft. (1113 Budapest, Váci út 110.; a továbbiakban: Környezethasználó) meghatalmazásából eljáró Progressio Mérnöki Iroda Kft. (1028 Budapest, Muhar utca 54.; a továbbiakban: Tervező) által a Pest Vármegyei Kormányhivatalhoz benyújtott „BUDAPEST 3336 HRSZ. 1115 BUDAPEST, BARTÓK BÉLA ÚT 152. TÖBBLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET ELŐZETES VIZSGÁLAT” című 2025. június hóban kelt dokumentáció és mellékletei (a továbbiakban: Dokumentáció) alapján az előzetes vizsgálati eljárásra irányuló kérelem vonatkozásában **szakkérdésben állásfoglalást** terjeszték elő: **A Dokumentáció elbírálásához és az előzetes vizsgálati eljárás lezárásához vízügyi-vízvédelmi szempontból az alábbi kikötésekkel járulok hozzá: (...)** [a rendelkező rész tartalmazza]

Tisztelt Címzett 2025. augusztus 11. napján érkezett, PE/KTHF/34981-12/2025. számú megkeresésében tárgyi ügyben a Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) szakkérdésben foglalt állásfoglalását kérte. A megkereséssel egyidejűleg megküldte a Dokumentációt.

A Vízügyi Hatóság által a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 8. melléklet 2. és 3. pontja alapján vízügyi és vízvédelmi hatáskörben vizsgálándó szakkérdések az alábbiak:

- annak elbírálása, hogy a tevékenység vízellátása, a keletkező csapadék és szennyvíz elvezetése, valamint a szennyvíz tisztítása biztosított-e, vízbázis védőterületére, védőidomára, jogszabályban, illetve határozatban meghatározott előírások érvényesíthetők-e, továbbá annak elbírálása, hogy a tevékenység az árvíz és a jég levonulására, a mederfenntartásra milyen hatást gyakorol.
- annak elbírálása, hogy a tevékenység kapcsán a felszíni és felszín alatti vizek minősége, mennyisége védelmére és állapotromlására vonatkozó jogszabályban, illetve határozatban meghatározott előírások érvényesíthetők-e.

A megkereséshez csatolt Dokumentáció és a rendelkezésemre álló adatok, dokumentumok érdemi vizsgálatát követően, az alábbiak figyelembevételével, a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem. Tárgyi területen új kereskedelmi, szolgáltató és iroda funkciókkal kialakított vegyes rendeltetésű épületeket terveznek építeni 2 db pinceszinttel. Az épület vízellátása és szennyvízelvezetése közműhálózatra való csatlakozással lesz megoldva mely a hálózat bővítésével járhat. A pinceszinteken 543 db parkolót terveznek kialakítani, melynek olajos csurgalékvizet takarítógéppel gyűjtik össze, majd egy olajfogóval ellátott zsompba ürítik és az egyesített rendszerű közcsatornába vezetik. A tetőfelületre hulló csapadékvíz helyben tartása tervezett, a csapadékvíz tároló túlfolyója a közműhálózatra lesz kötve. Az ALAP-GEO Mérnöki Szolgáltató Kft. (2111 Szada, Liget utca 25; a továbbiakban: Szakértő) által készített „Hidrogeológiai szakvélemény Többlakásos társasház tervezéséhez Budapest XI. kerület, Bartók Béla út 152. Hrsz.:3336” című, 2025. augusztus havi keltezésű dokumentáció (a továbbiakban: Szakvélemény) szerint az épület az utca fronti szakaszon résfalas munkatér-határolással fog megépülni, a többi szakaszon pedig szegezett löttbetonnal készül.

A Hidrogeológiai szakvélemény szerint a Budapest Építéshidrológiai Atlasza, a tárgyi területen és annak közelében létesített fúrási adatok alapján a területen a becsült maximális (karakterisztikus) talajvízszintet 107,3-107,8 mBf. szinten, a mértékadó talajvízszint 107,3-108,3 mBf. szinten adható meg. A számítás eredménye alapján a talajvíz visszaduzzasztás értéke 0,593 m, kihatása 16,95 m, vagyis a visszaduzzasztás a legkedvezőtlenebb esetben is 0,593 méterrel emeli meg a talajvízszintet a beépítés 16,95 méteres környezetében.

Szakértő megállapítása szerint: „A résfal mellett készülhet egy úgynevezett szivárgó árok. Mivel a talajvíz áramlási iránya ÉNy - DK-i irányú, ezért véleményünk szerint elég a mélygarázs Bartók Béla út felőli oldalán elkészíteni a szivárgót, az úttal párhuzamosan. Ezt a szivárgót aztán a Bartók Béla útra merőleges falak mellett még azok hosszának kb. 1/3-ban be kell vezetni. Ezzel a módszerrel megakadályozzuk, hogy a talajvíz tartósan meg tudjon emelkedni a fal tövében. A szivárgót - drén csövet - le kell vinni addig a szintig, amelynél magasabb vízállást nem szeretnénk a fal tövében. A szivárgót a résfal elkészülte után kell megépíteni. A mélyásó szerelések kotró kiemeli a talajt a kívánt szintig. Ezt követően kerül behelyezésre a geotextília, melyre osztályozott kavicsréteg kerül. Ezt követően helyezhető el a szűrőzött dréncső. Erre jön egy jó vízvezető képességű réteg, majd a geotextíliával le kell zárni a szivárgót, és a tetejére vízzáró réteg helyezendő. A dréncsőnek kétoldali esést kell adni, hogy a víz gyorsabban elszivároгjon a fal tövétől. Ennek kidolgozása a kiviteli terv feladata. A talajvíz elvezetése javasoltan a meglévő egyesített csatornahálózatba történjen..”

Fent leírtak alapján megállapítom, hogy a vízügyi és vízvédelmi szakhatósági hatáskörben vizsgálándó szakkérdéseket megvizsgáltam, a rendelkező részben tett kikötéseim maradéktalan betartása mellett a tevékenység ellen vízügyi és vízvédelmi szempontból kifogást nem emelek.

Tárgyi terület a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint kijelölt **vízbázist nem érint.**

A terület a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] 7. §-a és a 2. számú melléklet szerint, valamint a 7. § (4) bekezdésében meghatározott 1:100.000 méretarányú országos érzékenységi térkép alapján felszín alatti víz állapota szempontjából **érzékeny**.

Tárgyi terület a Vgtv. 1. számú melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott **nagyvízi medret nem érint**, valamint a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § 11. pontja alapján meghatározott **parti sávot nem érint**.

A rendelkező részben foglalt előírásaimnál figyelembe vettem az alábbi jogszabályhelyeket:

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 8. § c) pontja értelmében a felszín alatti vizek jó állapotának biztosítása érdekében tevékenység csak úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát, a környezeti célkitűzések teljesülését.

Havária bekövetkezése esetén a kárelhárítást a 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet és a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait követve kell elvégezni.

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés b) pontja alapján: „a felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítása érdekében a tevékenység csak a felszín alatti víz (B) szennyezettségi határértéknél kedvezőbb állapotának lehetőség szerinti megőrzésével végezhető.”

A földtani közeg és a felszín alatti vízre vonatkozó (B) szennyezettségi határértékeket a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet 2. számú melléklete állapítja meg.

A befogadóba vezethető szennyvizek minőségét a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 4. számú melléklete határozza meg.

Környezeti káresemény esetén a 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet, valamint a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet szerint kell eljárni. A 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdése alapján a környezethasználó környezetveszélyeztetés esetén köteles minden környezetkárosodást megelőző intézkedést megtenni a környezetkárosodás enyhítése, illetve a további környezetkárosodás megakadályozása érdekében. A 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet 2. § (6) bekezdés a) pontja alapján – amennyiben a környezetkárosodás felszíni vagy felszín alatti vizet, vagy földtani közeget érint – a környezethasználónak a területi vízügyi hatóságot a környezetveszélyeztetés, illetve környezetkárosodás helyéről, jellegéről és mértékéről értesítenie kell.

A tárgyi tevékenységet magába foglaló beruházással összefüggő tárgyi közigazgatási hatósági ügyet a Kormány a rozsdáövezeti akcióterületek kijelöléséről és egyes akcióterületeken megvalósuló beruházásokra irányadó sajátos követelményekről szóló 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. §-ában és a 2. § (1) és (2) bekezdésében, továbbá az 1. melléklet 41. sorában nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította.

A Vízügyi Hatóság feladat- és hatáskörét a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés 2 pontja, valamint illetékességét a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.

Népegészségügyi – közegészségügyi – szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/34981-13/2025. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. mellékletének 3. pontjában megjelölt a környezet- és település-egészségügyre, az egészségkárosító kockázatok és esetleges hatások felmérésére, a felszín alatti vizek minőségét, egészségkárosítás nélküli fogyaszthatóságát, felhasználhatóságát befolyásoló körülmények, tényezők vizsgálatára, lakott területtől (lakóépülettől) számított védőtávolságok véleményezésére, a talajjal, a szennyvizekkel, veszélyes hulladékokkal kapcsolatos közegészségügyi követelmények érvényesítésére, az emberi használatra szolgáló felszíni vizek védelmére kiterjedő szakkérdés tekintetében megkereste **Budapest Főváros Kormányhivatal XI. kerületi Hivatala Népegészségügyi Osztályát** (a továbbiakban: Népegészségügyi Osztály).

A Népegészségügyi Osztály BP-11/NEO/4533-3/2025. számú levelében megadta tájékoztatását, melyet a Környezetvédelmi Hatóság döntése kiadásánál figyelembe vett.

A Népegészségügyi Osztály BP-11/NEO/4533-3/2025. számú szakvéleményét az alábbiak szerint adta meg, illetve indokolta:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya hivatkozott számú levelében a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 11. § (1) bekezdésében és 3. melléklet 3. pontjában megjelölt szakkérdések vizsgálatát kérte.

A Korm. rendelet szerint a vizsgálati eljárás során minden esetben vizsgálni kell

„a környezet- és település-egészségügyre, az egészségkárosító kockázatok és esetleges hatások felmérésére, a felszín alatti vizek minőségét, egészségkárosítás nélküli fogyaszthatóságát, felhasználhatóságát befolyásoló körülmények, tényezők vizsgálatára, lakott területtől (lakóépülettől) számított védőtávolságok véleményezésére, a talajjal, a szennyvizekkel, veszélyes hulladékokkal kapcsolatos közegészségügyi követelmények érvényesítésére, az emberi használatra szolgáló felszíni vizek védelmére” kiterjedő szakkérdéseket

I. Szakkérdésben adott állásfoglalás rendelkezései:

Az elektronikus úton közzétett dokumentáció áttanulmányozása és a dokumentáció, illetve a szakkérdés vizsgálata során a Hivatal az alábbi állásfoglalást adja:

A benyújtott dokumentációban foglaltak alapján kiemelt figyelmet igénylő kockázat, jelentős környezeti hatás nem várható.

II. Az állásfoglalás kiadását megalapozó jogszabályhelyek megjelölése:

123/1997 (VII.18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről.

220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól.

44/2000. (XII. 27.) EüM rendelet a veszélyes anyagokkal és veszélyes készítményekkel kapcsolatos tevékenységek, illetve eljárások részletes szabályairól

2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról

624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről

A fenti szakkérdés vizsgálatának tárgyában válaszat az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvényben megállapított hatósági jogkörömben, a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 13. §. (1) bekezdésében, továbbá a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet figyelembe vételével alakítottam ki.

A kérelem elbírálásához szükséges szakkérdés vizsgálatát a fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás alapján végezte a Hivatal.”

Kulturális örökségvédelmi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/34981-14/2025. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. mellékletének 4. pontjában megjelölt, a kulturális örökség (műemlékek, műemléki területek védelme, nyilvántartott régészeti lelőhelyek, régészeti védőövezetek) védelmére vonatkozó szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért az Örökségvédelmi Osztálytól.

Az Örökségvédelmi Osztály BP/2604/01538-2/2025. számon szakvéleményt adott, melyet a Környezetvédelmi Hatóság döntése kialakításánál figyelembe vett.

Az Örökségvédelmi Osztály BP/2604/01538-2/2025. számú szakvéleményében az alábbiakat állapította meg és az alábbi indokolást adta:

„Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya (továbbiakban: BFKH.) hatáskörében eljárva, a PE–06/KTF/34981–14/2025 számú, kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatát kérő megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom. A környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdése és ugyanezen rendelet 5. melléklet I. táblázatában rögzített kulturális örökségvédelmi szakkérdést **örökségvédelmi szakkérdést megvizsgáltam, és megállapítottam, a kiadásra kerülő környezetvédelmi hatósági engedély örökségvédelmi szempontból tett feltétel nélkül megadható.** A kiadásra kerülő környezetvédelmi hatósági engedély rendelkező részében – figyelemfelhívásként, és nem feltételként a következőket szükséges feltüntetni: „Kulturális örökségvédelmi szempontból az alábbiakra hívom fel a figyelmet: (...) [a rendelkező rész tartalmazza]

A kiadásra kerülő környezetvédelmi hatósági engedély indokolási részében a következőket szükséges feltüntetni:

„Eljárásom során a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. Rendelet 5. számú melléklete 1. táblázatának 4. pontjában előírt örökségvédelmi szakkérdést megvizsgáltam.

Az előzetes környezeti vizsgálati eljárásban az örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatának feltétele: „ha a tevékenység következtében az a környezeti elem vagy rendszer hatásviselő lehet, amelynek védelme a hatáskörébe tartozik, azt érinti, vagy olyan környezetveszélyeztetés fordulhat elő, amely elleni védelmet jogszabály a feladat- és hatáskörébe utalja.”

A vizsgálandó szakkérdés: „Kulturális örökség (nyilvántartott műemléki értékek, műemlékek, műemléki területek védelme, nyilvántartott régészeti lelőhelyek, védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek, régészeti védőövezetek) védelmére kiterjedően.”

A kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartás adatai szerint a kérelemmel érintett terület a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban Kötv.) 7. § 35. pontja szerinti régészeti lelőhely, amely a nyilvántartásban **66476** azonosító számon szerepel, valamint műemléki területet, érdeket nem érint.

Jelen döntésem rendelkező részében az örökségvédelmi szempontú figyelemfelhívásokat az alábbi jogszabályhelyek alapján tettem:

I. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 7. § 20. pontja, valamint a 23/C. § (1)–(3) bekezdései az alábbiak szerint szabályoznak:

„7. § E törvény alkalmazásában:

20. Nagyberuházás: az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás:

a) a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás,

b)

c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás,

d) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztó tározó-építés, vagy

e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek.”

„23/C. § (1) Nagyberuházás esetén - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.

(2) Előzetes régészeti dokumentációnak minősül a hatástanulmány is, ha a tartalmát és az elkészítéséhez alkalmazott módszereket tekintve megfelel az előzetes régészeti dokumentáció fogalmi feltételeinek, és alkalmas az elvégzendő régészeti feladatellátás módjának, valamint idő- és költségvonzatának meghatározására.

(3) Az előzetes régészeti dokumentációt a beruházóval kötött írásbeli szerződés alapján a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv készíti el.”

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 68/2018. R.) 3. § (3) bekezdése szerint:

„3. § (3) A Kötv. szerinti, jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv a Várkapitányság Integrált Területfejlesztési Központ Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság.”

A 68/2018. R. 40. § (7) bekezdése szerint:

„40. § (7) Az előzetes régészeti dokumentációt a földmunkával járó tevékenység engedélyezésére vagy a földterület megszerzésére irányuló azon első hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemhez kell mellékelni, amelyben a hatóság eljár vagy szakhatóságként vagy a szakkérdés vizsgálatával közreműködik.”

II. A Kötv. 23/E. § (5) bekezdése szerint:

„23/E. § (5) Nagyberuházás megvalósítása esetén a régészeti földmunka, valamint a kivitelezés földmunkái régészeti megfigyelés mellett végezhetőek.”

A 68/2018. R. 43. § (3) bekezdése szerint:

„43. § (3) A kivitelezés során a földmunkákkal érintett, és egyéb feltárási módszerekkel fel nem tárt területen régészeti megfigyelést kell biztosítani.” III. A Kötv. 82. § (1) bekezdésének a) pontja, valamint a c) –f) pontjai és (2) bekezdése alapján.”

*

A Környezetvédelmi Hatóság a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet, illetve annak 5. számú melléklete alapján a telepítési hely és a feltételezhető hatásterületek érzékenységet, valamint a várható környezeti hatások jellemzőit. Összességében az eljárásba bevont hatóságok, valamint a Környezetvédelmi Hatóság az előzetes vizsgálat során a tervezett tevékenységgel kapcsolatban kizáró okot nem találtak, a környezetre gyakorolt hatást nem ítélték jelentősnek, így **környezeti hatásvizsgálat elvégzését nem tartották szükségesnek.**

A Környezetvédelmi Hatóság a tevékenység további engedélyezéséhez szükséges környezetvédelmi feltételeket a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (3) és (4) bekezdései alapján jelen döntés rendelkező részébe foglalta.

A fentiekre tekintettel a Környezetvédelmi Hatóság a Kvtv. 71. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 67. § (2) bekezdése, a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdés a) pontja és ac) alpontja értelmében – az Ákr. 81. § (1) bekezdésére figyelemmel - a rendelkező részben foglaltak szerint döntött.

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/34981-5/2025. számon tájékoztatta a Kérelmezőt arról, hogy a tárgyi eljárást az Ákr. 43. § (2) bekezdése alapján teljes eljárásban folytatja le. Tekintettel arra, hogy a Környezetvédelmi Hatóság jelen határozattal az ügy érdemében döntést hozott, ezért az Ákr. 51. §-ában foglaltak alapján a fenti számú tájékoztatásban foglaltakhoz nem kapcsolódnak joghatások.

A határozatot a Környezetvédelmi Hatóság a Kvtv. 71. § (3) bekezdése és az Ákr. 88. § (3) bekezdése alapján a hivatalában, a honlapján (www.pvkh.hu) közzéteszi, valamint a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (6) bekezdése alapján megküldi az eljárásban részt vett **Jegyzőnek, aki – 15 nap időtartamra – köteles a határozat kézhezvételét követő nyolc napon belül gondoskodni a határozat teljes szövegének nyilvános közzétételéről.** A Jegyző a határozat közzétételét követő öt napon belül tájékoztatja a Környezetvédelmi Hatóságot a közzététel időpontjáról, helyéről, valamint a határozatba való betekintési lehetőség módjáról.

Az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértéke - a kérelem benyújtásakor hatályos jogszabály - a *környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól* szóló 14/2025. (VI. 19.) EM rendelet 1. melléklet 38. pontja alapján került megállapításra.

A fellebbezéshez való jogot az Ákr. 112. § és 116. § (1) bekezdése, a Kvtv. 71/A. § (1) bekezdése, valamint a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 26/A. § biztosítja az ügyfél számára.

A fellebbezés előterjesztéséről, és idejéről az Ákr. 118. § (1) és (2) és (3) bekezdése rendelkezik.

A fellebbezési eljárás díjának mértékét a *környezetvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól* szóló 14/2025. (VI. 19.) EM rendelet 2. § (5)-(7) bekezdései írják elő.

Jelen határozatot a Környezetvédelmi Hatóság a *környezetvédelmi hatósági nyilvántartás vezetésének szabályairól* szóló 58/2019. (XII. 18.) AM rendelet alapján hatósági nyilvántartásba veszi.

A Környezetvédelmi Hatóság környezetvédelmi feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. §, 5. § (1) bekezdésének c) pontja és (2) bekezdése; természetvédelmi feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a *természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. §, 6. § (1) bekezdésének c) pontja és (2) bekezdése; hulladékgazdálkodási feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a *hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről* szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet szabályozza.

Jelen döntés – fellebbezés hiányában – **a fellebbezési határidő lejártát követő napon** külön értesítés nélkül, a törvény erejénél fogva **véglegessé válik** az Ákr. 82. § (2) bekezdés a) pontja alapján. A *magyar építészet*ről szóló 2023. évi C. törvény 196. § (1) bekezdése szerint a kiemelt jelentőségű ügyben eljáró hatóság **az általa meghozott döntéseket** – az eljárás során a személyesen az ügyfélnek szóló végzések kivételével – **hirdetményi úton közli**, a 196. § (2) bekezdése értelmében a hirdetmény útján közölt döntést **a hatóság honlapján történő közzétételét követő 5. napon kell közöltnek tekinteni**.

Budapest, 2025. október 15.

dr.Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

dr. Cserkúti Szabolcs s. k.
főosztályvezető

A kiadmány hitelesül:



Kapják: ügyintézői utasítás szerint.

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Kerékjártóné Polonkai Mária

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja

